



# J A A R S T U K K E N 2 0 1 9

# Programma

# 7

# R U I M T E L I J K E O R D E N I N G

**Portefeuillehouders:** T. Kroese, E. Tijmstra, P. van Meekeren en M. Hegger

## Inleiding

De gemeente streeft naar een kwalitatief hoogwaardige leefomgeving voor alle Purmerenders, met een goede balans tussen wonen, werken, recreëren en verblijven. Daartoe jaagt de gemeente zelfstandig en samen met initiatiefnemers ontwikkelingen in de stad aan. Afweging van belangen vindt plaats als het gaat om aanpassingen in het gebruik van gronden en opstallen. De gemeente maakt keuzes en weegt daarbij alle belangen af zoals bijvoorbeeld woningnood, openbare ruimte, mobiliteit, leefbaarheid van buurten en duurzaamheid. Zij betreft bij die belangenafweging haar inwoners, bedrijven, investerende en ontwikkelende (markt)partijen en overige deelnemers en werkt met hen aan actuele ruimtelijke plannen.

## Wat willen we bereiken

### Beoogd maatschappelijk effect beleidsveld 7.1 Ruimtelijke ordening

Purmerend is een hoogwaardig en duurzaam ingerichte stad met een sterke samenhang tussen de historische binnenstad en de wijken, de wijken onderling en de omliggende regio. Purmerend intensiveert en groeit verder naar een compacte en volwaardige woonstad. Zij initieert, stimuleert en werkt mee aan ruimtelijke planvorming en staat voor maatwerk op het gebied van flexibiliteit, rechtszekerheid en ruimtelijke kwaliteit.

## Wat hebben we daarvoor gedaan

### Beleidsveld Ruimtelijke Ordening

- Als gevolg van programma Purmerend2040 is in 2019 de ontwikkeling van de stad goed op stoom gekomen. Voor de verschillende gebieden zijn, vooral gericht op woningbouw, de mogelijkheden geïnventariseerd. Voor het stationsgebied, door de MRA aangewezen als één van de sleutelgebieden, is een visie voorbereid. In de (directe) nabijheid van station Purmerend zijn in totaal zo'n 6.000 woningen mogelijk. Met de monitor programma Purmerend2040 is eind 2019 de stand van zaken opgemaakt. In combinatie met de locaties aan de randen van Purmerend is het haalbaar om 10.000 woningen tot 2040 aan het woningbestand toe te voegen op grondgebied van Purmerend/Zuidoostbeemster. Zodoende is de raad voorgesteld niet langer scenario C 'nieuwe uitleglocatie zoeken met als voorkeur: Wormer-Oost' aan te houden. De monitor geeft - op hoofdlijnen - een beeld van de ruimtelijke ontwikkeling(en) in en van Purmerend en kan aangemerkt worden als één van de bouwstenen om te komen tot een nieuwe Omgevingsvisie. Het voor 2019 toegezegde plan van aanpak Omgevingsvisie is vertraagd vanwege afstemming gelet op de komende fusie met gemeente Beemster, maar is in 2019 wel voorbereid. De invoering en de implementatie van de Omgevingswet is door de klankbordgroep fusie genoemd als één van de onderwerpen, waarop gemeenten Purmerend en Beemster gezamenlijk kunnen optrekken. Het harmoniseren van deze processen vraagt veel tijd en energie.

- De verwachte datum voor inwerkingtreden van de Omgevingswet is uitgesteld, de datum is nog niet bekend. In 2019 is de fase van implementatie ingegaan, waarbij de (ambtelijke) organisatie op alle onderdelen (zelf) de aandacht heeft gericht op de effecten van die wet op de werkzaamheden. Het betreft een transitie van het omgevingsrecht, die tot 2029 doorloopt. Aandacht is besteed aan acties, die minimaal noodzakelijk zijn, om vanaf 1 januari 2021 daadwerkelijk met de (alsdan) ingevoerde Omgevingswet aan de slag te kunnen. Op dat moment moeten we bijvoorbeeld voorbereid zijn om met het nieuwe landelijke Digitale Stelsel Omgevingswet (DSO) te kunnen werken. Hiervoor is in 2019 het systeem aanbesteed voor de afhandeling van vergunningaanvragen. Ook zijn voorbereidingen getroffen voor het nieuwe systeem om de Omgevingswetbesluiten (w.o. de nieuwe omgevingsvergunningen, de zgn. 'opa's) te kunnen maken, bekendmaken en aanbieden aan het DSO.
- De regionale samenwerking binnen de MRA en Zaanstreek-Waterland gaat onverminderd voort. Binnen de MRA zijn in 2019 negen sleutelgebieden geselecteerd, die een belangrijke status hebben o.a. op het gebied van de versnelling van de woningbouwopgaven, bereikbaarheid en kwaliteit van de woon- en leefomgeving. Het stationsgebied van Purmerend is één van deze gebieden, dat hierdoor een flinke impuls heeft gekregen. Het resultaat daarvan is, dat Purmerend meer en betere positie heeft in gesprekken en overleg met stevige partners als Rijk en NS. Ook is er in 2019 uitdrukkelijk voor gekozen om onze regio verder te ontwikkelen in samenhang met Zaanstad, Edam-Volendam en Hoorn. Vanuit de gedachte van partnerschap in en met onze regio is regelmatig het belang van de Hoornse Lijn en de verbinding tussen de MRA en Noord-Holland Noord benadrukt. Dit om de (ruimtelijke) opgaven waar wij voor staan nog beter in de samenhang te realiseren. In het najaar is de startnotitie RES NHZ door de raad vastgesteld. De inschatting is, dat regionaal de energietransitie ruimtelijk flink van invloed zal zijn.
- De gemeenteraad heeft in 2019 diverse nota's vastgesteld. Dat zijn: 1. de Nota Grondbeleid, 2. de Nota Gebiedsoverstijgende Kosten Purmerend (GKP) en 3. de Nota Kaders en instrumenten woningbouwprogrammering (Spelregels 30-30-40). Daarnaast zijn de Nota omgevingskwaliteit en een cultuurhistorische verkenning over droogmakerij De Purmer aan de raad aangeboden. Binnen programma Purmerend2040 is ook nog de visievorming opgepakt 1. voor de leefbare stad en 2. op economisch gebied.
- Overeenkomstig de nota Grondbeleid bieden we jaarlijks het Meerjarenprogramma Grondexploitaties (MPG) ter vaststelling aan de gemeenteraad aan. De effecten van het MPG zijn verwerkt in deze jaarrekening. Dit MPG wordt vastgesteld voorafgaande aan de besluitvorming over de jaarrekening. In dat programma wordt verslag gedaan over door de gemeente in exploitatie genomen gronden. Naast een financieel verslag is daarbij ook een inhoudelijke toelichting op de stand van zaken over de projecten, waarbij faciliterend grondbeleid aan de orde is.
- De nieuwe nota grondbeleid is niet een traditionele nota, maar betreft o.m. een afwegingskader voor ruimtelijke ontwikkelingen. De wijziging is ingegeven door dat Purmerend niet veel eigen grond meer heeft en voor veel ruimtelijke ontwikkelingen afhankelijk is van particuliere initiatieven. Dit vraagt inzet van andere ruimtelijke instrumenten, maar vooral ook een andere houding en gedrag. Dat betekent ook een actieve(re) houding als het gaat om instrumenten, die deze gewijzigde houding (kunnen) ondersteunen. In 2019 is bijvoorbeeld voorkeursrecht (Wvg) gevestigd op gronden, die zijn gesitueerd binnen het stationsgebied. Voor een toelichting op de lopende projecten wordt verwezen naar het MPG. Daarnaast is veel tijd gestoken in de realisatie van 200 tijdelijke woningen op 4 locaties in de stad.
- Voor beheer heeft Purmerend een set aan actuele bestemmingsplannen. Bij nieuwe ontwikkelingen in strijd met een geldend bestemmingsplan stellen we een nieuwe planologische regeling vast; een zogenaamd projectbestemmingsplan. De mate van (rechts)zekerheid, die we aan inwoners en bedrijven garanderen door een bestemmingsplan is (steeds meer) per en door de situatie bepaald. Ongelijkheid bestaat en is uitlegbaar. De eigen kracht van de gemeenschap proberen we daarbij nadrukkelijk ook aan te boren.
- Waar nodig is voor bedrijvenpark Baansteer-Noord gebruik gemaakt van de door de raad afgegeven (algemene) verklaring van geen bedenkingen (v.v.g.b.). Eind 2019 is met de raad van gedachten gewisseld over mogelijke middelen om bouwhoogten in de binnenstad anders te regelen. In dat verband is een voorkeur uitgesproken voor een algemene regeling, zoals vastgesteld voor bedrijvenpark Baansteer-Noord.
- De volgende, planologische maatregelen zijn in voorbereiding genomen, in de ontwerpfase, dan wel vastgesteld door de gemeenteraad of door het college van burgemeester en wethouders.



soort maatregel	onderwerp	fase
bestemmingsplan (project)	Hotel Kom A7	in voorbereiding
bestemmingsplan (project)	Locatie PostNL	in voorbereiding
bestemmingsplan (project)	De Vijfhoek	in voorbereiding
bestemmingsplan (project)	Overweerse polderdijk 4	in voorbereiding
bestemmingsplan (project)	Purmerland 14	in voorbereiding
bestemmingsplan (project)	Spoorzona Burg. D. Kooimanweg (Wagenweggebied)	in voorbereiding
bestemmingsplan (project)	Wagenweg 10 f/g	in voorbereiding
bestemmingsplan (project)	Meeuwstraat 2	in voorbereiding
bestemmingsplan (project)	Westerdraay (groenbestemming)	in voorbereiding
bestemmingsplan (project)	Gorslaan 10	in voorbereiding
bestemmingsplan (project)	Vurige Staart: tankstation/Carex	in voorbereiding
bestemmingsplan (project)	Kwadijkerpark 2020	in voorbereiding
bestemmingsplan (project)	Tarwestraat	in voorbereiding
bestemmingsplan (project)	Westerweg 39	in voorbereiding
bestemmingsplan (project)	Verwijderen LPG-verkooppunt Wagenweg 7	ontwerp
v.v.g.b.	Westerweg 27	in voorbereiding
v.v.g.b.	Westerweg 36A	in voorbereiding
v.v.g.b.	Lichtmasten FC Purmerend	ontwerp
v.v.g.b. (algemeen/Bano)	KSC International B.V.	in voorbereiding

soort maatregel	in 2019 vastgesteld door raad of door B&W	fase
bestemmingsplan (project)	Wheerlicht/Churchillhof	onherroepelijk
bestemmingsplan (project)	Purmerweg 19 - 21 2018	onherroepelijk
bestemmingsplan (project)	Medisch centrum met appartementen De Graeffweg 2019	onherroepelijk
bestemmingsplan (project)	Brantjesoever 2019	onherroepelijk
bestemmingsplan (project)	Wagenweg 9 - 2019	onherroepelijk
bestemmingsplan (project)	Appartementengebouw Westerweg 60 - 2019	onherroepelijk
bestemmingsplan (project)	Brantjesstraat 2018	onherroepelijk
bestemmingsplan (project)	Dopsloot - 2019 Wooncompagnie (Wagenweggebied)	onherroepelijk
bestemmingsplan (project)	Wheermolen-West, 4e fase 2018	onherroepelijk
bestemmingsplan (project)	Kwadijkerpark 2019 (Prinsenstichting)	onherroepelijk
bestemmingsplan (facet)	Parapluplan Parkeernormen Purmerend 2018	onherroepelijk
bestemmingsplan (algemeen)	Reparatie Wheermolen 2012 - tankstation en groenstroken 2016	beroep R.v.S.
voorbereidingsbesluit 2019 (verlenging)	Wagenweggebied	in werking
v.v.g.b. (algemeen/Bano)	BEE Investments B.V. (Van Mossel Peugeot / Citroën)	onherroepelijk
v.v.g.b. (algemeen/Bano)	Sunforce B.V. / Knook Totaaltechniek B.V.	onherroepelijk
v.v.g.b. (algemeen/Bano)	Home! Onroerend Goed/Louwman Purmerend	onherroepelijk

soort maatregel	in 2019 vastgesteld door raad of door B&W	fase
v.v.g.b. (algemeen/Bano)	Van de Enghel Automobiel Associatie	onherroepelijk
v.v.g.b. (algemeen/Bano)	Beheermaatschappij P.M.A. Janssens B.V. (JE Bouw B.V.)	onherroepelijk
v.v.g.b. (algemeen/Bano)	Groenhart Group B.V.	onherroepelijk
v.v.g.b. (algemeen/Bano)	Fa. Burger & Co.	onherroepelijk
v.v.g.b. (algemeen/Bano)	SVP Productie B.V.	beroep rechtbank Noord-Holland
divers	tijdelijke woningen (200) op meerdere locaties	in ontwikkeling / uitvoering

## Wat heeft het gekost

(bedragen x € 1.000)	Realisatie 2018	Begroting 2019 primitief	Begroting 2019 bijgesteld	Realisatie 2019	Afwijking
Lasten	-26.716	-24.981	-34.522	-22.370	12.152
Baten	24.857	22.938	32.045	27.049	-4.996
<b>Saldo</b>	<b>-1.859</b>	<b>-2.043</b>	<b>-2.477</b>	<b>4.679</b>	<b>7.156</b>

Het programma Ruimtelijke Ordening heeft per saldo een voordelige afwijking van € 7.156.000. Dit wordt veroorzaakt door € 12.152.000 lagere lasten en € 4.996.000 lagere baten.

### AFWIJINGEN BELEIDSVELD RUIMTELIJKE ORDENING

BV071 - Ruimtelijke ordening	
Afwijkingen (bedragen x € 1.000)	
<b>Baten</b>	
Erfpacht Rugby Club Waterland	244
Lagere baten faciliterend grondbeleid	-5.178
Overig	-62
<b>Totaal Baten</b>	<b>-4.996</b>
<b>Lasten</b>	
Extra capaciteit visieontwikkeling	-137
Extra personele inzet vastgoed	-180
Grondexploitaties	6.848
Lagere lasten faciliterend grondbeleid	5.762
Overig	-141
<b>Totaal Lasten</b>	<b>12.152</b>

BV071 - Ruimtelijke ordening
<b>Baten</b>
<b>Erfpacht Rugby Club Waterland</b>
Er is een nieuw erfpachtrecht gevestigd voor de Rugby club met een grondwaarde van € 244.000, wat niet geraamd was. De bate is incidenteel.
<b>Lagere baten faciliterend grondbeleid</b>
De kosten die de gemeente maakt voor het faciliterende grondbeleid komen tot uitdrukking in de rekening van baten en lasten. De doorberekening van de kosten aan private partijen (het kostenverhaal) wordt verwerkt als baat in de rekening van baten en lasten, de kosten worden verwerkt onder de lasten. Het doel is om de baten en lasten in evenwicht te hebben. Omdat de initiatieven een meerjarig karakter hebben, wordt het saldo van de gemaakte kosten en opbrengsten van de particuliere initiatieven overgeboekt naar de balans en verantwoord onder de overlopende activa of -passiva overeenkomstig de uitgangspunten in de notitie Faciliterend Grondbeleid van de Commissie BBV.